



RETNINGSLINJER - STARTLÅN.

Startlånordninga er regulert i [Forskrift om startlån frå Husbanken, FOR-2010-03-12-273](#). Hareid kommune bruker Husbanken (HB) sitt til ei kvar tid gjeldande reglement for handsaming og tildeling av kommunale startlån, [jf. rettleiar HB 7.C.17](#). Nedanfor er lista opp dei viktigaste punkta i rettleiaren, med tillegg av presiseringar og særskilte rammer for Hareid kommune.

1 GENERELT

Jf. rettleiar kap. 1 og Forskrift om startlån frå husbanken §§ 1 - 6

1.1 Formål

Startlån skal medverke til at personar med langvarige bustadfinansieringsproblem kan skaffe seg ein eigna bustad og halde på den. Bustaden må vere ein heilårsbustad og ligge i Hareid kommune, den må vere husstanden sin primærbustad.

1. Startlån skal brukast til kjøp/bygging av bustad, til nyetablering /reetablering eller til refinansiering.
2. Startlån kan og brukast til naudsynt utbetring eller tilpassing av bustad slik at eigar kan bli buande i bustanden.

1.2 Kven kan få lån.

Startlån skal tildelast etter behovsprøving og følgjande kriterier skal vektleggast:

1. Langvarig økonomisk vanskelegstilte på bustadmarknaden. Langvarig vert definert som ei periode på ca. 3 - 5 år.
2. Søkjarar med barn i husstanden eller med særskilte sosiale / helsemessige utfordringar.
3. Søkjarar som frigjer kommunal bustad.
4. Husstandar som har vanskar med å spare seg opp eigenkapital og dermed ikkje får lån eller tilstrekkeleg lånebeløp i bank.
5. Husstandar som treng refinansiering av dyr lånegjeld for å behalde bustaden.
6. Nordiske- og EØS-borgarar vert vurdert på linje med nordmenn. Andre må ha varig dokumentert opphaldsløyve.

1.3 Kva kan det gjevast lån til:

1. Bustaden skal være nøktern og rimeleg i høve dei lokale bustadprisane, husstanden si inntekt og plass-/bustadbehov.
2. Bustaden og eventuelt arbeidet (bygging/utbetring) lånet omfattar, må vere i samsvar med plan- og bygningslova.
3. Både bustadlån og anna lån kan refinansierast, med pantesikring i eigedom.
4. Ved kjøp av bustad i Hareid kommune, legg kommunen til grunn at ein må selje annan heilårsbustad, dersom søker eig dette.
5. Samla lån/gjeld på eigedomen skal normalt ikkje vere høgare enn takstverdien på eigedomen.

1.4 Renter, avdrag og gebyr

I utgangspunktet brukar Hareid kommune følgjande vilkår for lånet:

1. Annuitetslån
 - a. Flytande rente
 - b. Inntil 25 års løpetid på toppfinansiering
 - c. Inntil 30 års løpetid på fullfinansiering
 - d. Månadlege innbetalingar
2. 0,25 % rentepåslag på Husbanken sin gjeldande rente for å dekke inn kommunale utgifter knytt til lånet.



- Der vi ser det som gunstig for sikkerheita for både låntakar og kommunen, kan vi gi tilsegn med føresetnad om fastrente.

2 BEREKNING AV BETJENINGSEVNE/LÅNEUTMÅLING.

Jf. rettleiar kap. 2

2.1 Søknad og saksgang.

- Søknad skal settast fram på fastsett skjema, med alle vedlegg og opplysningar som er naudsynte for å dokumentere søknaden.
- Alle husstandsmedlemmar omfatta av inntektsgrunnlaget for søknaden, bør normalt også vere låntakar.
- Søknader under kr. 300.000,- vert som hovudregel handsama fortløpande med administrative delegasjonsvedtak. Dei skal meldast opp som referatsak til levekårsutvalet.
- Søknader over kr. 300.000,- vert handsama politisk etter gjeldande [Delegasjonsreglement](#).
- Ved førehandsgodkjenning treng ein ikkje vise til konkret prosjekt eller bustad. Dersom det vert søkt om lån til eit bestemt hus, skal prospekt leggjast fram med pris og eventuelt takst.
- Tilsegn om lån er gyldig i 6 månader, med høve til forlenging etter søknad.
- Salsprospekt med teikningar, takstrappport og signert kjøpekontrakt med kjøpesum og kostnader, samt eventuelle kvitteringar for utbetningsarbeid er grunnlag for utbetaling av startlånet.
- Ved refinansiering kan det stillast vilkår om at andre kreditorar bidreg til å betre søkjar sin økonomiske situasjon.
- Tildelt startlån kan avkortast ved utbetaling, dersom dokumentert kjøpesum og/eller utbetningskostnader vert lågare enn føresett ved handsaming av søknaden.
- Dersom lånetilsegn eller innvilga startlån skal brukast til anna eller dyrare prosjekt, må det søkjast på nytt.
- Ei eventuell fråråding skal gjerast skriftleg og munnleg, jf. Finansavtalelova.

2.2 Vurdering av betjeningsevne

- Kommunen kallar om naudsynt søkjar inn til møte for gjennomgang av søknaden og oppsett av budsjett. Kommunen brukar budsjettoppsett etter SIFO-modellen.
- Budsjettet gir ein indikasjon på om søkjar fyller dei økonomiske vilkåra for låneopptaket.
- Overskot i SIFO-budsjettet vert lagt til grunn for vurdering om sparepotensialet har vore utnytta.
- Samla lån bør ikkje utgjere meir enn 3 gongar bruttoinntekt.
- Sjølv om søkjar har anna eigedom kan startlån verte gitt - dersom særlege grunnar talar for det.
- Verdivurdering kan godkjennast i staden for takst. Verdivurdering/takst skal normalt sett ikkje vere eldre enn 1 år.
- Toppfinansieringa bør normalt ikkje overstige 15 % total finansiering.
- Dersom andre særskilte tilhøve ikkje ligg føre, skal maksimal grense for brutto inntekt i husstanden vere:
 - Einsleg person 5 G (grunnbeløp i folketrygda) kr/år, pluss 1,0 G kr/år for kvart husstandsmedlem.
 - Husstandar med bruttoinntekt over 9,5 G kr/år skal vanlegvis ikkje innvilgast startlån.

2.3 Låneutmåling – finansieringsløyisingar:

- Hovudregelen er at kommunen yter startlån som toppfinansiering i tillegg til ordinært banklån.



2. I særlege tilfelle kan startlån brukast til fullfinansiering og eventuelt kombinerast med tilskot for etablering eller utbetring. Grunnlaget for låneutmålinga er kjøpe- og utbetringssum og lånekostnader.

3 ANDRE VILKÅR

Jf. rettleiar kap. 3 og forskrift om startlån frå husbanken §§ 7 - 8

3.1 Sikkerheit for lånet

1. Startlånet skal sikrast med tinglyst pant i bustadeigedom, vanlegvis med prioritet etter grunnfinansiering.
2. Startlån som hovudfinansiering skal normalt ha 1.prioritet i pant i eigedom.
3. Låntakar er ansvarleg i høve kommunen for at bustadeigedomen til ei kvar tid er fullverdiforsikra. Forsikringsattest for gjeldande bustadeigedom skal ligge føre i samband med utbetaling av startlånet, jf. Lov om forsikringsavtaler.
4. Ved skifte av forsikringsselskap skal dette meldast til kommunen.

3.2 Klage på vedtak

1. Det er høve til å klage på vedtaket etter forvaltningslova sine reglar. Klaga vert først handsama av instansen som handsama søknaden. Dersom instansen ikkje tek klaga til følge, vert klagesaka endeleg handsama av klagenemnda i kommunen.
2. Det er ikkje høve til å klage på vedtaket i klageinstansen vidare, jf. Forvaltningslova kap. VI.